



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

GN-II.431.7.2020

Łódź, 25 maja 2022 r.

**Starosta Zgierski**  
**-wykonujący zadanie z zakresu**  
**administracji rządowej**

### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 23 stycznia 2009 roku o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 135) oraz art. 6 ust. 4 pkt 3) w związku z art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r., poz. 224), art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Zgierzu, adres: ul. Sadowa 6a, 95-100 Zgierz, przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka - kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Katarzynę Zielonka - starszego inspektora wojewódzkiego w oddziale gospodarki gruntami, w dniach od 2 grudnia 2020 r. do 29 stycznia 2021 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostę Zgierskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej w okresie od dnia 1 grudnia 2017 r. do dnia 1 grudnia 2020 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Zgierskiego zadania z zakresu administracji rządowej, zbadanego w trakcie kontroli, polegającego na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, należy ocenić pozytywnie z nieprawidłowościami. Ocena powyższa została oparta na opisanych w dalszej części projektu wystąpienia ustaleniach.

W trakcie czynności kontrolnych zbadano:

- 1) zasady i sposób ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa;

#### **ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrzytkaESP  
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

- a) nieruchomości oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie,
  - b) nieruchomości zbyte w trybie przetargowym,
  - c) nieruchomości zbyte w trybie bezprzetargowym,
  - d) nieruchomości nabyte przez Skarb Państwa,
- 3) sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie:
- a) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
  - b) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa,
- 4) realizację celów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty, zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu Skarbu Państwa;
- 5) planowanie sposobu wykorzystania zasobu;
- 6) roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami;
- 7) przekazywanie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa;
- 8) zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi.

Czynności kontrolnych dokonano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) oraz ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.).

### **1) Zasady i sposób ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.**

Ustalono, że Starosta Zgierski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień 2 grudnia 2020 r., prowadzi ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ewidencję nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa.

Po zakończeniu czynności kontrolnych kontrolerzy w piśmie z dnia 12 stycznia 2022 r. znak: GN-II.431.7.2020 zwrócili się do Starosty Zgierskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej o przedłożenie szczegółowych wyjaśnień odnośnie prowadzonych ewidencji, poprzez wskazanie:

a) przyczyn braku w opisywanej ewidencji danych dotyczących przeznaczenia w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie:

- 52 działek położonych w Aleksandrowie Łódzkim – miasto,
- 53 działek położonych w Aleksandrowie Łódzkim – obszar wiejski,
- 94 działek położonych w Głownie – miasto,
- 112 działek położonych w Głownie – obszar wiejski,
- 105 działek położonych w Ozorkowie – miasto,
- 112 działek położonych w Ozorkowie – obszar wiejski,
- 31 działek położonych w Parzęczewie,
- 36 działek położonych w Strykowie – miasto,
- 89 działek położonych w Strykowie – obszar wiejski,
- 501 działek położonych w Zgierzu – miasto,
- 210 działek położonych w Zgierzu – obszar wiejski,

b) czy daty w tej ewidencji w zakresie działek przekazanych w trwałą zarząd wskazane w kolumnie o nazwie „Data wyceny” to data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu (art. 23 ust. 1b i 1c pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a jeżeli nie to o przedłożenie szczegółowych wyjaśnień w zakresie przyczyn braku danych w tej ewidencji w zakresie opisywanej aktualizacji, co do wszystkich działek nią objętych,

**w zakresie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste**

a) przyczyn braku w opisywanej ewidencji danych dotyczących przeznaczenia w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie:

- 26 działek położonych w Aleksandrowie Łódzkim – miasto,
- 65 działek położonych w Głownie – miasto,
- 6 działek położonych w Głownie – obszar wiejski,
- 105 działek położonych w Ozorkowie – miasto,
- 39 działek położonych w Ozorkowie – obszar wiejski,
- 5 działek położonych w Parzęczewie,
- 27 działek położonych w Strykowie – miasto,
- 20 działek położonych w Strykowie – obszar wiejski,
- 417 działek położonych w Zgierzu – miasto,
- 159 działek położonych w Zgierzu – obszar wiejski,

b) czy daty w tej ewidencji wskazane w kolumnie o nazwie „Data wyceny” to data ostatniej

aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (art. 23 ust. 1b i 1c pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a jeżeli nie to o przedłożenie szczegółowych wyjaśnień w zakresie przyczyn braku danych w tej ewidencji w zakresie opisywanej aktualizacji, co do wszystkich działek nią objętych,

**c)** przyczyn braku wskazania daty wyceny (o ile byłyby to data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego) w zakresie:

- 16 działek położonych w Aleksandrowie Łódzkim – miasto,
- 37 działek położonych w Głownie – miasto,
- 17 działek położonych w Głownie – obszar wiejski,
- 37 działek położonych w Ozorkowie – miasto,
- 16 działek położonych w Ozorkowie – obszar wiejski,
- 20 działek położonych w Strykowie – miasto,
- 10 działek położonych w Strykowie – obszar wiejski,
- 58 działek położonych w Zgierzu – miasto,
- 80 działek położonych w Zgierzu – obszar wiejski,

*(zapytanie wskazane w pkt 3 niniejszego pisma dotyczy działek, co do których w ewidencji wskazano jedynie ich wartość bez daty wyceny).*

**d)** czy działki objęte ewidencją, co do których w kolumnach „Data wyceny” i „Wartość z wyceny” brak jest danych to nieruchomości ustawowo zwolnione z opłat za użytkowanie wieczyste ?

W piśmie z dnia 28 lutego 2022 r. znak: GN.1710.2.2020.RP Starosta Zgierski przedłożył szczegółowe wyjaśnienia, z których wynika, że „Przyczyny braku w ewidencji nieruchomości danych dotyczących przeznaczenia w mpzp/studium to:

- 1) ograniczone możliwości techniczne w przetwarzaniu i kopiowaniu danych przez opisany wyżej program ewidencyjny, polegające na tym, że w chwili wprowadzenia nowych danych do ewidencji gruntów i budynków dotyczących np. podziału nieruchomości, po ich synchronizacji informacje o mpzp/studium nie zostają przekopiowane do nowych działek, powstałych w wyniku podziału;
- 2) konieczność realizacji terminowych zadań oraz nowych zleczanych starostom ustawowych zadań z zakresu administracji rządowej, a także niewystarczające zasoby ludzkie przeznaczone na realizację zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami.

Starosta Zgierski w 2018 r. wystąpił do wszystkich Gmin znajdujących się na terenie powiatu zgierskiego, z prośbą o przekazanie informacji o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku informacji

zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dotyczących zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunków i wskaźników zagospodarowania terenów, na których położona jest nieruchomość. Przekazane przez Gminy informacje o przeznaczeniu w mpzp/studium w 2018 r. zostały wprowadzone do ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.

W lutym 2022 r. Starosta Zgierski ponownie wystąpił do Gmin z terenu powiatu zgierskiego z prośbą o przekazanie brakujących informacji o przeznaczeniu nieruchomości z terenu właściwej gminy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku informacji zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze Starosta Zgierski podejmuje czynności, mające na celu uzupełnianie w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa danych dotyczących informacji o przeznaczeniu w mpzp/studium.

Ponadto wyjaśniam, że w przekazanej przy piśmie z dnia 21 października 2021 r. *Ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (ZNSP, ZTSP, UWSP)*, data wskazana w kolumnie *Data wyceny* nie jest datą ostatniej aktualizacji. Do 2020 r. nie było technicznej możliwości wprowadzenia do programu danych dotyczących ostatnich aktualizacji opłat rocznych (informacje o aktualizacji opłat nie miały dedykowanych kolumn). Firma dostarczająca program TurboEWID od 1 stycznia 2020 r. wprowadziła możliwość dodawania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu / użytkowania wieczystego. Od 2020 r. dane dotyczące daty ostatniej aktualizacji i daty wypowiedzenia są uaktualniane i wprowadzane do ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.

Na dzień sporządzenia niniejszego pisma brakujące dane zostały uzupełnione.

Odnosząc się do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, wskazanych w dołączonej do pisma z dnia 21 października 2021 r. tabeli UWS, brak daty wyceny, przy wpisanej wartości z wyceny, wynika z synchronizacji informacji z danymi ewidencyjnymi, np. przy podziale działki wartość jest dzielona dla poszczególnych działek, ale już data wyceny nie jest kopiowana do powstałych w wyniku podziału nowych działek.

Odnosząc się do pytania *czy działki objęte ewidencją, co do których w kolumnach „Data wyceny” i „Wartość z wyceny” brak jest danych to nieruchomości ustawowo zwolnione z opłat za użytkowanie wieczyste* – informuję, że są to nieruchomości ustawowo zwolnione z opłat, tj. tereny kolejowe oddane w użytkowanie wieczyste PKP (122 działki), nieruchomości, które miały ustaloną wartość, ale nie były ujawnione w ewidencji nieruchomości

Skarbu Państwa (39 działek) oraz nieruchomości, co do których dane będą na bieżąco uzupełniane (20 działek).

Starosta Zgierski podjął działania zmierzające do ustalenia, czy nieruchomości stanowiące tereny kolejowe są rzeczywiście wykorzystywane w tym celu i czy nadal powinny być zwolnione z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, kierując do PKP S.A. stosowne pisma z dnia 7 stycznia 2022 r. i z dnia 28 lutego 2022 r.”.

Z analizy dokumentów wynika, że zarówno ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jak i ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz nie zawiera wszystkich danych wskazanych w pkt 1-7 tego przepisu.

Stwierdzone w tym zakresie nieprawidłowości dotyczą niepełnych danych w opisywanych ewidencjach dotyczących przeznaczenia w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie nieruchomości wskazanych w piśmie kontrolujących z dnia 12 stycznia 2022 r. znak: GN-II.431.7.2020.

## **2) Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa.**

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 10320,2497 ha, w tym:

- oddanych w trwały zarząd odpłatny – 580,6667 ha,
- oddanych w trwały zarząd nieodpłatny – 795,8419 ha,
- oddanych w dzierżawę – 4,2319 ha,
- oddanych w najem – 0 ha,
- oddanych w użytkowanie nieodpłatne – 1,7453 ha,
- oddanych w użytkowanie odpłatne – 0 ha,
- oddanych w użyczenie – 7,7200 ha.

Natomiast ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 753,8481 ha, w tym:

- za które są naliczane opłaty roczne wynosi – 393,2121 ha,
- za które nie są naliczane opłaty roczne wynosi – 360,6360 ha.

Ogólna liczba użytkowników wieczystych (osoby fizyczne i prawne) wynosi – 1465, w tym:

- ponoszących opłaty roczne – 1455,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych - 1.

– Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Zgierski przedłożył informację, z której wynika, że

<b>Rok</b>	<b>Ogólna liczba działek, co do których wystąpiono o ujawnienie własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych</b>	<b>Ogólna powierzchnia działek, co do których wystąpiono o ujawnienie własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych</b>
Od 1 grudnia 2017 r.	155	47,7145 ha
2018	406	109,3229 ha
2019	65	18,6711 ha
2020	70	7,9281 ha

W zakresie dotyczącym sposobu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli:

a) Nieruchomości oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie.

W tym zakresie dokonano kontroli w odniesieniu do niżej wskazanych nieruchomości:

- 1) gm. Parzęczew, obr. Różyce, działka 233/2 (dzierżawa),
- 2) Ozorkowie, obr. O-6, działki: 120 i 121 (dzierżawa),
- 3) gm. Głowno, obr. Mąkolice, działki: 25/3, 26/3, 44/1, 53/3, 55/2, 56/2, 59/1, 61/1 i 61/3 (dzierżawa),
- 4) Zgierzu, obr. Z-125, działka 540 (dzierżawa),
- 5) gm. Głowno, obr. Mąkolice, działka 60/2 (dzierżawa),
- 6) gm. Głowno, obr. Mąkolice, działki: 440/1, 441/3 i 442/3 (dzierżawa),
- 7) Ozorkowie, obr. O-9, działka 287/13 (użyczenie),
- 8) gm. Aleksandrów Łódzki, obr. Rąbień AB, działka 80 (użyczenie),
- 9) gm. Aleksandrów Łódzki, obr. Rąbień AB, działka 59 (użyczenie),
- 10) gm. Aleksandrów Łódzki, obr. Rąbień AB, działka 193 (użyczenie),
- 11) Zgierz, obr. Z-115, działka 445/1 (użyczenie),
- 12) gm. Zgierz, obr. Glinnik, działka 77 (użyczenie),
- 13) gm. Zgierz, obr. Dzierżazna, działka 317/11 (użyczenie),
- 14) Aleksandrowie Łódzkim, obr. Rąbień A-8, działka 6/13 (użyczenie),
- 15) Zgierz, obr. Z-121, działka 122 (użyczenie),
- 16) gm. Zgierz, obr. Ciosny i Kania Góra, działki: 69/2 i 164 (użyczenie),
- 17) Ozorkowie, obr. O-3, działka 40/6 (użyczenie),
- 18) Gm. Pęczniew, działki 472/3, 473/2 i 476/2 (użyczenie),
- 19) gm. Zgierz, obr. Emilia, działka 138/21 (użyczenie),
- 20) Zgierz ul. Łęczycka, działka 202/2 (użyczenie),
- 21) gm. Zgierz, obr. Józefów, działka 4 (użyczenie),

22) Gm. Ozorków, obr. Czerchów, działka 143 (użyczenie)

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do wyżej opisanych nieruchomości objętych kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie gospodarowania tymi nieruchomościami. Ustalono, że Starosta Zgierski występował do wojewody o zgodę (w przypadkach gdy była ona wymagana), o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a pozostałe czynności w zakresie udostępnienia wyżej opisanych nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

**b) Nieruchomości zbyte w trybie przetargowym,**

**c) Nieruchomości zbyte w trybie bezprzetargowym,**

**d) Nieruchomości nabyte przez Skarb Państwa.**

W tym zakresie dokonano kontroli w odniesieniu do niżej wymienionych nieruchomości i położonych w:

- 1) Strykowie, obr. S-8, działka 146/5 (**zbycie w drodze przetargu**),
- 2) Aleksandrowie Łódzkim, obr. Brużyczka Księstwo, działka 206 (**zbycie w drodze przetargu**),
- 3) Zgierzu, obr. 129, działka 508 - lokal niemieszkalny (**zbycie w drodze przetargu**),
- 4) gm. Stryków, obr. 0025 Sosnowiec, działka 57/3 (**zbycie w drodze przetargu**),
- 5) Zgierz, obr Z-128, działka 121 - zbycie udziału (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 6) Ozorkowie, obr. Ozorków 10, działka 120 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 7) Strykowie, obr. S-1, działka 28 - udział (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 8) Zgierzu, obr. Z-129, działki 227/1 i 228/1 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 9) gm. Zgierz, Grotniki, działka 160, (**ustanowienie służebności gruntowej**),
- 10) Głownie, obr. G-13, działka 18/30, (**ustanowienie służebności przesyłu**),
- 11) Aleksandrowie Łódzkim, obr. A-1, działka 580 (**ustanowienie służebności przesyłu**).

Pismem z dnia 21 września 2021 r. kontrolujący wystąpili do Starosty Zgierskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, m.in. w zakresie ustanowienia służebności przesyłu i gruntowej na nieruchomościach położonych w:

- 1) gm. Zgierz, Grotniki, działka 160,
- 2) Głownie, obr. G-13, działka 18/30,
- 3) Aleksandrowie Łódzkim, obr. A-1, działka 580,

o udzielenie wyjaśnień poprzez wskazanie:

- czy i kiedy oraz na jaki okres czasu został wywieszony wykaz w siedzibie Urzędu, w którym



podano do publicznej wiadomości informację o przeznaczeniu tych nieruchomości do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego,

- czy i kiedy podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu informację o wywieszeniu wykazu tych nieruchomości przeznaczonych do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego (art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami),

- czy i kiedy występowano do Wojewody Łódzkiego w celu zamieszczenia opisywanego wykazu na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej

zakresie ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości położonej w Aleksandrowie Łódzkim, obr. A-1, działka nr 580, o udzielenie wyjaśnień poprzez wskazanie, czy i kiedy występowano do Wojewody Łódzkiego o wyrażenie zgody na ustanowienie służebności przesyłu na opisywanej nieruchomości.

W odpowiedzi na to wystąpienie wskazano, że *„Dla nieruchomości podlegających kontroli w zakresie ustanowienia służebności przesyłu i gruntowej na nieruchomościach położonych w:*

*1) Gm. Zgierz, obr. Grotniki, dz. 106,*

*2) Głownie, obr. G-13, dz. 18/30,*

*3) Aleksandrowie Łódzkim, obr. A-1, dz. 580,*

*ustawodawca w art. 35 enumeratywnie wymienił katalog nazwanych czynności prawnych, których dokonanie wymaga sporządzenia i opublikowania wykazu. Oznacza to, że wykazem nie obejmuje się nieruchomości publicznych, które mają stać się przedmiotem innych niż wyraźnie wymienione w przepisie czynności. Nie dotyczy więc między innymi nieruchomości przeznaczonych do obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi.*

*Odnośnie ww. nieruchomości położonej w Aleksandrowie Łódzkim, tj. dz. 580 wyjaśniam, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) zawiera zamknięty katalog przypadków, w których wymagane jest uzyskanie zgody wojewody na dokonanie czynności prawnej. W katalogu tym brak jest czynności prawnej jaką jest ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w zakresie odpłatnej służebności.*

*Przepis art. 11 ust. 2 cyt. ww. ustawy ustanowił regułę, wedle której zgoda wojewody na dokonanie czynności prawnej dotyczącej nieruchomości Skarbu Państwa jest konieczna wówczas, gdy wymaga tego ustawa. Przepisy przedmiotowej ustawy nie zawierają wymogu uzyskania zgody wojewody w sprawach obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w zakresie odpłatnej służebności.”*

W odniesieniu do ww. nieruchomości ustalono, że Starosta Zgierski wystąpił do Wojewody Łódzkiego o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie zbycia wyżej opisanych nieruchomości wskazanych w punktach od 1 do 8. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego, które znajdują się w aktach kontroli. Natomiast pozostałe czynności dokonane przez Starostę Zgierskiego przy zbyciu nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto biorąc pod uwagę wyżej wskazane wyjaśnienia kontrolowanego, co do ustanowienia służebności przesyłu i gruntowej na nieruchomościach w ocenie kontrolujących brak jest podstaw do stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie trybu ustanawiania służebności na wyżej opisanych gruntach Skarbu Państwa, z uwagi na różnice interpretacyjne stosowania przepisów regulujących kwestię ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na gruntach Skarbu Państwa.

### **3) Sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie:**

#### **a) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa**

Starosta Zgierski przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd oraz ogólnej liczby trwałych zarządców. Wynika z niej, że według stanu na dzień 1 grudnia 2020 r. grunt o powierzchni 580,6667 ha, znajduje się w trwałym zarządzie 8 podmiotów, od których pobierane są opłaty z tego tytułu. Natomiast w nieodpłatnym trwałym zarządzie znajduje się grunt o powierzchni 795,8419 ha (1 trwały zarządca).

Ponadto Starosta Zgierski przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa objętych aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu oraz ogólnej liczby trwałych zarządców objętych aktualizacją.

<b>Rok</b>	<b>Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat (ha)</b>	<b>Ogólna liczba trwałych zarządców objętych aktualizacją</b>
od 1 grudnia 2017r.	-	-
2018	1,1592	3
2019	-	-
2020	-	-

#### **b) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa**

Starosta Zgierski przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa objętych aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz ogólnej liczby użytkowników objętych aktualizacją.

<b>Rok</b>	<b>Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat (ha)</b>	<b>Ogólna liczba użytkowników wieczystych objętych aktualizacją</b>
od 1 grudnia 2017 r.	4,9184	2
2018	32,4637	178
2019	24,9900	578
2020	8,1498	1

Ponadto przedłożona została informacja (załączona do akt kontroli) dotycząca ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ogólnej liczby użytkowników wieczystych oraz informacja w zakresie naliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w rozbiciu na poszczególne lata.

1) ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 753,8481 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 393,2121 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 360,6360 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 1456, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 1455,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 1.

<b>OPŁATY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE</b>			
<b>Lp.</b>	<b>Rok naliczenia opłaty obowiązującej w dniu kontroli</b>	<b>Powierzchnia w ha</b>	<b>Liczba użytkowników wieczystych</b>
1	1993	0,1395	8
2	1995	0,6487	2
3	1996	0,6202	1
4	1997	0,3186	5
5	1998	24,8791	29
6	1999	0,0402	3
7	2000	6,1294	1
8	2001	0,0827	1
9	2002	0,1889	1
10	2005	1,0250	2
11	2006	32,3681	33

12	2007	4,3483	4
13	2008	16,2452	25
14	2009	1,8831	6
15	2010	7,3515	21
16	2011	76,1559	47
17	2012	9,4834	11
18	2013	20,8143	24
19	2014	25,5876	125
20	2015	8,5627	48
21	2016	19,4962	17
22	2017	71,2400	284
23	2018	32,4637	178
24	2019	24,9900	578
25	2020	8,1498	1
<b>RAZEM</b>		<b>393,2121</b>	<b>1455</b>

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie udostępnionych informacji, nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, co do kwestii aktualizacji opłat z wyżej opisanych tytułów.

#### **4) Realizacja celów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty, zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu Skarbu Państwa.**

W zakresie realizacji celów zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu Skarbu Państwa nie stwierdzono nieprawidłowości, na potrzeby niniejszej kontroli informacje w zakresie sposobu zagospodarowania nieruchomości przez obdarowanych, zostały przedłożone przez Starostę Zgierskiego i załączone do akt kontroli.

#### **5) Planowanie sposobu wykorzystania zasobu.**

W zakresie realizacji planowania sposobu wykorzystania zasobu, Starosta Zgierski w załączeniu pisma z dnia 18 grudnia 2020 r. przekazał plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, opracowany na lata 2016 – 2018 (wymóg ustawowy w zakresie sporządzania opisywanych planów obowiązywał do 31 grudnia 2016 r.). Plan ten stanowi załącznik do Zarządzenia Nr 120.3.2016 Starosty Zgierskiego z dnia 8 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia planu wykorzystania (...).

W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

#### **6) Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami.**

Ustalono, że Starosta Zgierski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, pismami z dnia 30 kwietnia 2018 r. (uzupełnienie z dnia 10 maja 2018 r), 29 kwietnia 2019 r.

(uzupełnienie z dnia 3 czerwca 2019 r.), 30 kwietnia 2019 r.- e-mail (uzupełnienie z dnia 7 lipca 2020 r.) przekazał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2017, 2018 i 2019, których obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przekazywanie sprawozdań nastąpiło zgodnie z terminem określonym w tym przepisie tj. do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

#### **7) Przekazywanie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.**

Ustalono, że Starosta Zgierski przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, których obowiązek wynika z treści art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

#### **8) Zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi.**

W zakresie dotyczącym zabezpieczenia interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi, ustalono co następuje:

W piśmie przesłanym w dniu 19 września 2018 r. znak: GN.680.47.2018.RP (stanowiącym odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ) Starosta Zgierski przedłożył informację dotyczącą działań podejmowanych w powyższym zakresie. Dodatkowo w odpowiedzi na pismo Wojewody Łódzkiego znak: GN-II.7582.194.2018.PJ z dnia 22 grudnia 2020 r., Starosta Zgierski przesłał pismo z dnia 29 stycznia 2021 r., znak: GG.680.46.2020.JD, w którym zawarł informację o stanie procesu regulacji stanów prawnych nieruchomości, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi.

Mając zatem na uwadze wyżej opisane ustalenia dokonane podczas kontroli, w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości, zobowiązuję Starostę Zgierskiego do bezwzględnego przestrzegania przepisu art. 23 ust. 1c pkt 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez umieszczenie w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste informacji, o których mowa w tym przepisie w zakresie danych w opisywanych ewidencjach dotyczących przeznaczenia w planie

miejscowym, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co do wszystkich nieruchomości nimi objętych.

Niezależnie od powyższego zalecam dokonanie aktualizacji opłat po wcześniejszym ustaleniu potrzeb w tym zakresie w stosunku do:

1) objętych kontrolą nieruchomości będących w trwałym zarządzie w stosunku do których upłynął okres 1 roku od czasu ostatniej aktualizacji. Stosownie do treści art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie;

2) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w stosunku do których upłynął 3 - letni okres od czasu ostatniej aktualizacji bądź 5 – letni okres od daty zawarcia umowy w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 i 2 powołanej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli w administracji rządowej, proszę o udzielenie w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

Informuję również, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

**Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**

***Piotr Klimczak***  
**Dyrektor Wydziału Gospodarki**  
**Nieruchomościami**